

## Zuhause im Naturparadies – Wohnen nahe dem Weißensee



Haus

**Objektnummer: 3392/883**

**Eine Immobilie von RE/MAX Idea NPK Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9714 Stockenboi
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,96
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Heizkosten:</b>	233,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Herbert Untermoser**



















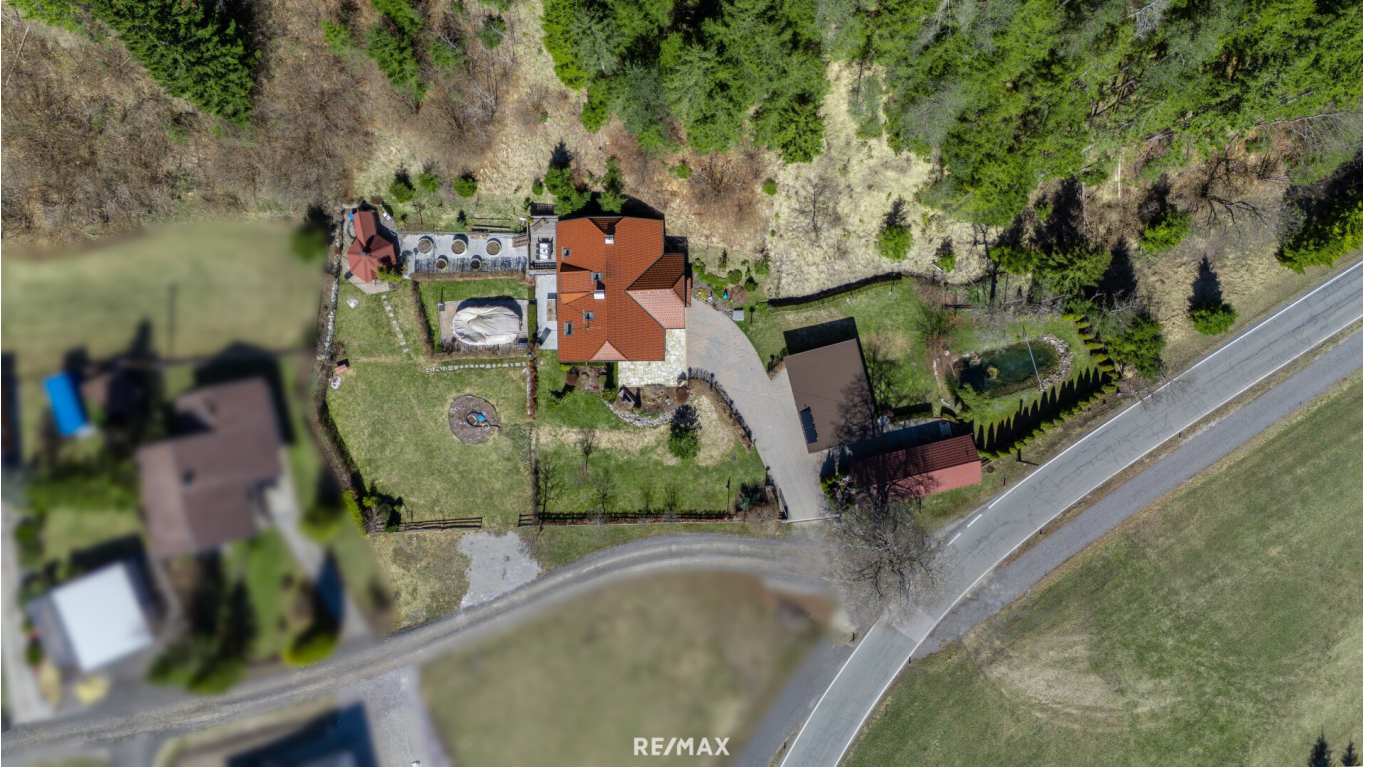














## Objektbeschreibung

### Kernsaniertes Landhaus mit Ferienwohnung & großem Grundstück nahe Weißensee

In idyllischer Ruhelage in Stockenboi präsentiert sich dieses ursprünglich ca. im Jahr 1880 errichtete und ab 2014 umfassend kernsanierte Wohnhaus als echtes Liebhaberobjekt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebäude wurde von den aktuellen Eigentümern mit viel Engagement und Fachkenntnis vollständig erneuert – inklusive Dämmung, sämtlicher Leitungen, Böden, Wände, 3-fach verglaste Fenster, Pellets-Heizung von Heizbösch sowie neuem Dach. Es erwartet Sie somit ein Haus mit historischem Charme und modernstem Wohnkomfort.

Auf rund **240 m<sup>2</sup> Wohnfläche** (ca. 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche) bietet die Liegenschaft großzügigen Raum für Familie, Arbeiten und Gäste. Besonders attraktiv ist die im Obergeschoss integrierte **Ferienwohnung**, die durch die Nähe zum Weißensee (nur ca. 5 km entfernt) ein interessantes Zusatzpotenzial bietet (**ca. 80–100 Vermietungstage jährlich realistisch**).

Das rund **4.000 m<sup>2</sup> große Grundstück** umfasst neben einem gepflegten Gartenbereich (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) auch einen eigenen Waldanteil – ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Ein kleiner Fischteich, eine Sonnenterrasse sowie ein Balkon schaffen zusätzliche Lebensqualität.

#### Weitere Highlights:

- Pelletsheizung

- Eigene Wasserquelle
- Kanalanschluss
- Glasfaseranschluss an der Grundstücksgrenze
- Carport mit drei Stellplätzen
- großzügiger Geräteschuppen

#### **Entfernungen:**

- Spittal an der Drau: ca. 23 Min.
- Feistritz an der Drau: ca. 19 Min.
- Villach: ca. 35 bis 40 Min.
- Adria (z. B. Grado/Triest): ca. 2 bis 2,5 Stunden
- Flughafen Klagenfurt: ca. 50 bis 60 Min.
- Flughafen Laibach: ca. 1 Std. 20 Min.

Ein ideales Objekt für alle, die Ruhe, Natur und zusätzliches Einkommen durch touristische Vermietung verbinden möchten.

Beim angebotenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Der tatsächliche Kaufpreis kann über oder unter diesem Preis liegen.

**Wir bitten um Verständnis, dass wir Ihnen Unterlagen nur unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten zusenden können.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <8.500m

Arzt <9.000m

Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <9.000m

Kindergarten <8.000m

Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <8.500m

Bäckerei <8.500m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <9.000m

Geldautomat <9.000m

Post <8.000m

Polizei <9.500m

### **Verkehr**

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <9.000m

Bahnhof <9.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap